105_10459844

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва
25.06.2015г **Дело № А40-167088/14**
Резолютивная часть решения объявлена 27.05.2015
Текст решения изготовлен в полном объеме 25.06.2015
Арбитражный суд в составе:
Судьи Никоновой О.И., единолично
при ведении протокола секретарем судебного заседания Геворгян М.В.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
ООО «КДС «ДАРН» (ОГРН 1037739725715, ИНН 7706230930, дата регистрации 19.02.2003г., 119049, г. Москва, проспект Ленинский,4,1А)
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 08.02.2003г., 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20)
об урегулировании разногласий возникших при заключении договора купли-продажи
при участии:
от истца – Сидельников Д.А, дов. от 18.08.2014г.
от ответчика – Гречко А.В, дов. от 30.12.2014г.
Эксперт – Исаев Е.О, паспорт

УСТАНОВИЛ:

ООО «КДС «ДАРН» обратилось в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с учетом уточнений об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Москва, Черноморский бульвар, д.12 (общая площадь 150,0кв.м) путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 15 118 000 (Пятнадцать миллионов сто восемнадцать тысяч рублей).

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не начисляется»

«3. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее двух месяцев с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 419 944 (четыреста девятнадцать тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 44коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Исковые требования заявлены со ссылкой на п.2 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчик исковые требования не признает согласно доводам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основания иска, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «КДС «Дарн» (далее - Истец) на основании договора аренды недвижимого имущества от 23.04.2004 г. № 06-00343/2004, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Ответчик), является арендатором недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Черноморский бульвар, д. 12 (общая площадь 154,0 кв.м). Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Истец является субъектом малого и среднего предпринимательства, что подтверждается выпиской из базы данных реестра субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы.

На основании пункта 2 статьи 9 Федерального закона N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», истец обратился с письменным заявлением от 15.11.2013 года рег. № 33-5-34051/13-(0)-0 о предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы» в отношении вышеуказанного арендуемого имущества.

Письмом от 22.07.2014 года № 33-5-36410/13-(4)-0 Ответчик направил Истцу 3 (три) экземпляра Проекта договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу г. Москва, Черноморский бульвар, д. 12 (общая площадь 154,0 кв.м), и сообщил о приостановлении государственной услуги сроком на 30 дней ввиду необходимости подписания проекта договора купли-продажи.

Пункт 3.1. Проекта договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) содержит условие о стоимости объекта недвижимости в размере 22 272 881 (двадцать два миллиона двести семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д206, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования» и положительным экспертным заключением от 16 мая 2014 г. № 188/206-14, подготовленным НП «Межрегиональный союз оценщиков».

Истец не согласился со стоимостью объекта, указанной в пункте 3.1. Проекта договора купли-продажи, определенной на основании Отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д206, выполненным ООО «Группа Финансового Консультирования», также истец не согласился с пунктом 3.4. проекта договора, где указан размер ежемесячных платежей 618 691 (шестьсот восемнадцать тысяч шестьсот девяносто один) рубль 14 коп., рассчитанный исходя из стоимости объекта по пункту 3.1.

Истец, полагая, что рыночная стоимость спорного объекта, определенная в вышеуказанном отчете, является необоснованно завышенной, обратился за независимой оценкой к Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная оценка».

Согласно подготовленному отчету Н-924/14 от 11 августа 2014 года, рыночная стоимость Объекта составила 15 593 490 (пятнадцать миллионов пятьсот девяносто три тысячи четыреста девяносто) рублей, что существенно меньше указанной в Проекте договора цены в размере 22 272 881 (двадцать два миллиона двести семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один) рубль.

Таким образом, при заключении договора между сторонами возникли разногласия в цене выкупаемого имущества.

Согласно пункту 2 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора вее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия на рассмотрение суда.

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (статья 217 ГК РФ).

Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или

муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

Согласно статье 446 Гражданского кодекса в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендуемого ими муниципального недвижимого имущества при соблюдении условий, перечисленных в статье 3 названного Закона.

Согласно статье 3 Закона N 159-ФЗ отчуждение имущества льготной категории покупателей из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности производится по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Согласно Отчету, представленному Департаментом городского имущества города Москвы, расчет стоимости имущества произведен на 18.02.2014.

Истец обратился за выкупом 15.11.2013.

Оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного

Законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Данная правовая позиция согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.10.2012 N 7240/12.

Поскольку из Экспертного заключения № 188/206-14 следует, что рыночная стоимость определялась не на дату поступления в уполномоченный орган заявления предпринимателя о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, указанная в этом отчете цена объекта не может быть признана рыночной стоимостью имущества для цели совершения в отношении него сделки купли-продажи.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании (статья 13 Закона N 135-ФЗ).

При наличии переданных на разрешение суда разногласий сторон по рыночной стоимости выкупаемого предпринимателем нежилого помещения суд назначил проведение судебной экспертизы по вопросу об определении его рыночной стоимости.

Определением от 13.03.2015 назначена судебная экспертиза, ее проведение поручено эксперту ООО «ППО-КОНСАЛТ» Исаеву Евгению Олеговичу.

Перед экспертом ставится следующий вопрос:

Определить рыночную стоимость объекта – нежилого помещения, общей площадью 154,0 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, Черноморский бульвар, д.12 по состоянию на 15.11.2013, 02.12.2013г.

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость объекта недвижимости нежилого помещения, общей площадью 154,0 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, Черноморский бульвар, д.12 по состоянию на 15.11.2013 составляет 15 118 000 руб.; по состоянию на 02.12.2013г. – 15 188 000 руб. (без учета НДС).

Эксперт вызывался в судебное заседание для дачи пояснений по данному им заключению.

Эксперт в судебном заседании подтвердил результаты экспертизы, ответил на вопросы ответчика.

Достоверность выводов и правильность методик, примененных экспертом ответчиком документально не опровергнуты. Объекты-аналоги подобраны экспертом обосновано с применением корректировок при необходимости.

Судом отклонено ходатайство ответчика о проведении повторной экспертизы в порядке ст.ст. 87, 159 АПК РФ, поскольку противоречий в выводах эксперта, сомнений в обоснованности заключения эксперта не имеется. Доказательства обратного суду не представлены.

Оценка, проведенная экспертом Исаевым Е.О.соответствует требованиям статей 11, 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 N 254, 255, 256., п. п. 7, 20 - 23 Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256),в связи с чем суд считает необходимым обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в названном экспертном заключении, сделанном в ходе рассмотрения спора в судебном заседании арбитражного суда.

При изложенных обстоятельствах исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению по цене на 15.11.2013 в размере 15 118 000 руб.;.

Судебные расходы в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 12, 209, 217, 445 ГК РФ, Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в редакции Федерального закона № 144-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 48, 64, 65, 82, 110, 123, 124, 137,156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: Москва, Черноморский

бульвар, д.12 (общая площадь 150,0кв.м) путем принятия пунктов 3.1., 3.4. договора купли-продажи в следующей редакции:

«3.1. Цена объекта составляет 15 118 000 (Пятнадцать миллионов сто восемнадцать тысяч рублей).

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не начисляется»

«3. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее двух месяцев с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 5 (пятого) числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 419 944 (четыреста девятнадцать тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 44коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток основного долга».

Взыскать **с** Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «КДС «ДАРН» расходы по госпошлине в размере 4 000руб.(Четыре тысячи рублей), расходы по экспертизе 20 000руб(Двадцать тысяч рублей).

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его изготовления в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья О.И. Никонова